



# Styrelsen för Samfällighetsföreningen Pilten

Org.nr: 717912-2473

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Samfällighetsföreningen Pilten (717912-2473) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01--2017-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

### Verksamhetens art och inriktning

#### **Fastighet**

Föreningens fastighet Pilten 14 i Jönköping har erhållits genom gåva från Brf Pilten i likvidation.

På fastigheten Pilten 14 har inregistrerats 2 st gemensamhetsanläggningar med beteckningarna ga:3 och ga:4.

Ga: 3 utgörs av vägar, p-platser, carportar, grönytor, lekplatser, sophus, förråd, fjärrvärmecentral, ledningar (avlopp, vatten och värme), ytterbelysning, anläggning för kabel-TV samt ytskikt på fasader, tak mm.

Ga: 4 utgörs av underjordiskt garage med ventilationsanläggning, trapphus m m .

Försäkring finns hos Länsförsäkringar.

Styrelsen arbetar efter framtagna underhållsplan och följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

### Ekonomi

<b>Resultat och ställning, tkr</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning	1 946	1 928	1 929	1 838	1 683
Resultat efter finansiella poster	551	465	323	425	59
Soliditet, %	84%	73%	59%	56%	33%
Balansomslutning	2 429	2 045	1 729	1 237	817
Underhålls- och förnyelsefond	1 446	1 049	770	386	175

PK

## Föreningsfrågor

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-29. I stämman deltog 27 av 50 hushåll.

### **Medlemsantal**

Föreningen hade vid årets slut 51 röstberättigade medlemmar, bestående av ägare till 50 st friköpta hus samt Bostads AB Vätterhem.

### **Styrelse samt suppleanter**

Andreas Gustafsson	ordförande
Sofia Arnoldsdotter Jonsson	ledamot
Johan Nycroft	ledamot
Erik Mossinger	ledamot
Annelie Engström	ledamot
Tommy Johannesson	suppleant
Birgitta Ring	suppleant
Madelén San Roman	suppleant
Tomas Johannesson	suppleant

Samtliga ledamöter och suppleanter är i tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firman tecknas av ordförande i förening med en ordinarie styrelseledamot.

### **Revisorer**

Revisor har varit Arthur Kozak samt revisorssuppleant Magnus Emilsson, båda från BoRevision AB.

### **Valberedning**

Valberedning har varit Joakim Kalvik (sammankallande) samt Claes Åkerblad, Johan Wilhelmsson och Andreas Eneving. *AK*

## Väsentliga händelser under året och efter dess slut

### ***Årets underhåll/förnyelse***

Uppdatering av underhållsplan.

### ***Samfällighetsavgifter***

Avgifterna höjdes fr o m 2014-07-01 med 10%. Avgiften är satt efter andelstal som fastställts av Lantmäteriet. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2018 har man beslutat om oförändrade samfällighetsavgifter tillsvidare.

## Förväntad framtida utveckling

### ***Framtida underhåll/förnyelse***

Styrelsen planerar följande åtgärder under närmsta året:

- Införande av fiberoptik
- El-sensorer till källarförråd och carportar
- Staket mot Friaredalen

Framtida underhåll från år 2019 och framåt:

- Planerad ommålning till år 2020 <sup>AK</sup>

## Förändringar i eget kapital

	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 048 567	147 007	290 651
Reserv till yttre underh enl stadgar	174 500		
Reservering till yttre underhåll	261 750		-261 750
Ianspråktagande från yttre underh.fond	-38 825		38 825
Överföring till balanserat resultat		67 726	-67 726
Årets resultat			<u>376 272</u>
Belopp vid årets slut	1 445 992	214 733	376 272

## Förslag till resultatdisposition

Till stämmans disposition föreligger följande medel i kronor:

Balanserat resultat	214 733
Årets resultat	<u>376 272</u>
	591 005

Styrelsen föreslår följande disposition:

Extra reservering till underhållsfond	349 000
Ianspråktagande av underhållsfond ga:3	-5 224
Ianspråktagande av underhållsfond ga:4	-581
Balanserat resultat	<u>214 733</u>
	591 005

Reservering enligt stadgarna till underhålls- och förnyelsefonden sker med 174 500 kr, fördelat på 167 000 kr för ga:3 och 7 500 kr för ga:4, detta görs via resultaträkningen. Dessutom föreslås en extra reservering med 349 000 kr, fördelat med 334 000 kr för ga:3 och 15 000 kr för ga:4.

Efter dispositionen ovan uppgår underhålls- och förnyelsefonden till 1 789 187 kr fördelat på 1 698 401 kr för ga:3 och 90 786 kr för ga:4.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. 



<b>Resultaträkning</b>		<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	1 945 638	1 928 006
Summa rörelsens intäkter		1 945 638	1 928 006
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-1 339 846	-1 376 218
Periodiskt underhåll		-5 805	-38 825
Övriga externa kostnader	Not 3	-11 450	-11 250
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-39 426	-39 426
Summa rörelsens kostnader		-1 396 527	-1 465 719
<b>Rörelseresultat</b>		<b>549 111</b>	<b>462 287</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 166	2 898
Räntekostnader och liknande resultatposter		-504	-34
Summa finansiella poster		1 662	2 864
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>550 772</b>	<b>465 151</b>
Avsättning till underhålls- och förnyelsefond enl stadgar		-174 500	-174 500
<b>Årets resultat</b>	Not 5	<b>376 272</b>	<b>290 651</b>

AK

**Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 6 

1	1
1	1

*Summa materiella anläggningstillgångar*

Summa anläggningstillgångar

1	1
---	---

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

11 664 6 948

Övriga fordringar

Not 7 3 638 7 470

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 8 76 314 81 325

*Summa kortfristiga fordringar*

91 616	95 743
--------	--------

*Kassa och bank*

Bankkonton

2 336 950 1 949 014

*Summa kassa och bank*

2 336 950	1 949 014
-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

2 428 566	2 044 757
-----------	-----------

**Summa tillgångar**

<b>2 428 567</b>	<b>2 044 758</b>
------------------	------------------

RK

**Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Fond för yttre underhåll

Not 9

1 445 992

1 048 567

*Summa bundet eget kapital*

1 445 992

1 048 567

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

214 733

147 007

Årets resultat

376 272

290 651

*Summa fritt eget kapital*

591 005

437 658

Summa eget kapital

2 036 997

1 486 225

**Skulder***Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder

104 504

168 320

Övriga skulder

Not 10

0

18 426

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 11

287 066

371 787

*Summa kortfristiga skulder*

391 570

558 533

Summa skulder

391 570

558 533

**Summa eget kapital och skulder****2 428 567****2 044 758**





Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Redovisnings- och värderingsprinciper</b>		
<b>Allmänna upplysningar</b>		
Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).		
<b>Fordringar</b>		
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.		
<b>Fond för yttre underhåll</b>		
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter ska ske enligt §12 i föreningens stadgar,		
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
	1 701 708	1 701 708
	86 400	86 400
	126 000	126 000
	12 600	13 200
	11 868	0
	7 062	698
	<b>1 945 638</b>	<b>1 928 006</b>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>	
	134 498	140 372
	38 577	46 102
	93 697	84 862
	531 608	573 304
	200 769	206 328
	94 010	73 469
	62 299	61 056
	38 626	36 001
	35 140	35 140
	69 189	66 360
	41 433	53 224
	<b>1 339 846</b>	<b>1 376 218</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
	11 450	11 250
	<b>11 450</b>	<b>11 250</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Förtroendevalda</b>		
	30 000	30 000
	9 426	9 426
	<b>39 426</b>	<b>39 426</b>
<b>Not 5</b>	<b>Årets resultat</b>	
<b>Förslag till resultatdisposition</b>		
	376 273	290 651
	-349 000	-261 750
	5 805	38 825
	<b>33 078</b>	<b>67 726</b>



HSB - där möjligheterna bor

Samfällighetsföreningen Pilten, 717912-2473

Noter	2017-12-31	2016-12-31	
<b>Not 6 Byggnader</b>			
Fastigheten Pilten 14 erhållen som gåva			
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	1	1	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1	1	
Taxeringsvärde för Jönköping Pilten 14			
Byggnad - lokaler (egen användning)	3 514 000	3 514 000	
	<u>3 514 000</u>	<u>3 514 000</u>	
<b>Not 7 Övriga fordringar</b>			
Skattefordran	3 536	3 536	
Skattekonto	102	102	
Övriga fordringar	0	3 832	
	<u>3 638</u>	<u>7 470</u>	
<b>Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	76 314	81 325	
	<u>76 314</u>	<u>81 325</u>	
<b>Not 9 Eget kapital</b>			
	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 048 567	147 007	290 651
Reserv till yttre underh enl stadgar	174 500		
Reservering till yttre underhåll	261 750		-261 750
Ianspråkt. Från yttre underhåll	-38 825		38 825
Överföring till balans. Resultat		67 726	-67 726
Årets resultat			376 272
<b>Belopp vid årets slut</b>	<u>1 445 992</u>	<u>214 733</u>	<u>376 272</u>
<b>Not 10 Övriga kortfristiga skulder</b>			
Källskatt		0	9 000
Arbetsgivaravgifter		0	9 426
		<u>0</u>	<u>18 426</u>
<b>Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>			
Övriga upplupna kostnader		142 595	105 077
Förutbetalda hyror och avgifter		144 471	266 710
		<u>287 066</u>	<u>371 787</u>



**Noter**

**2017-12-31**

**2016-12-31**

Jönköping 1514 2018

Andreas Gustafsson

Erik Mossinger

Annelie Engström

Sofia Arnoldsdotter-Jonsson

Johan Nycroft

Min revisionsberättelse har 2018 - 04 - 20 avgivits beträffande denna årsredovisning

Arthur Kozak  
BoRevision AB

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Samfällighetsföreningen Pilten, org.nr. 717912-2473

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Samfällighetsföreningen Pilten för år 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Samfällighetsföreningen Piltan för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om förvaltning av samfälligheter, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om förvaltning av samfälligheter.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om förvaltning av samfälligheter.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om förvaltning av samfälligheter.

Jönköping den 20 / 4 2018



Arthur Kozak

BoRevision AB